

Beheersverordening Bedrijventerrein Abdissenbosch

Gemeente Landgraaf

Toelichting

IMRO: NL.IMRO.

Status: Vastgesteld

Datum: 27 juni 2013



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Besluitgebied	3
1.3 Geldende planologische situatie.....	4
1.4 Karakter beheersverordening	7
1.5 Leeswijzer	9
2. PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Ruimtelijke structuur.....	10
2.2 Functionele structuur	10
2.3 Verkeer en parkeren.....	11
2.4 Inventarisatie	12
3. BELEID	15
3.1 Algemeen.....	15
3.2 Europees en Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	21
3.4 Regionaal beleid.....	22
4. SECTORALE ASPECTEN	29
4.1 Milieu	29
4.2 Waterparagraaf.....	39
4.3 Archeologie.....	40
4.4 Flora en Fauna.....	41
4.5 Kabels en leidingen	42
5. PLANOPZET	43
5.1 Feitelijke planopzet.....	43
5.2 Juridische planopzet.....	43
6. UITVOERBAARHEID	50
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7. HANDHAVINGSPARAGRAAF	53

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het ruimtelijke beleid voor het bedrijventerrein Abissenbosch en de aangrenzende woonwagenlocatie (aan de Vogelzankweg) ligt vast in inmiddels verouderde bestemmingsplannen. Door de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) per 1 juli 2008 mogen bestemmingsplannen niet ouder zijn dan 10 jaar. Tegelijkertijd dienen bestemmingsplannen digitaal uitgewisseld en beschikbaar gesteld te worden. Daarnaast is het door de gedateerdheid van de vigerende bestemmingsplannen voor de gemeente moeilijk om (bouw)plannen te toetsen op bouw- en gebruiksmogelijkheden en belemmert het de gemeente in het ruimtelijke handavings- en sturingsbeleid. Hiertoe is besloten voor het plangebied bedrijventerrein Abissenbosch het bestemmingsplan te actualiseren, om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en aan de geldende wet- en regelgeving. Op basis van artikel 3.38 Wro kan de gemeente bepalen om, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening op te stellen. Deze mogelijkheid kan alleen worden gebruikt als in het gebied geen ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. Met andere woorden: weinig tot geen planologische veranderingen plaatsvinden dan wel in de toekomst zullen plaatsvinden. Voor dergelijke gebieden werden de kosten voor het maken van een bestemmingsplan door de wetgever te hoog geacht. Het instrument beheersverordening is dan ook bedoeld om voor planologisch weinig dynamische gebieden op een snelle en effectieve wijze het bestaande gebruik en de bouw mogelijkheden vast te leggen. Het doel van het opstellen van een beheersverordening is, buiten de snelle en kostenefficiënte procedure, tevens de oude bestemmingsplannen te actualiseren naar de huidige (planologische) situatie alsmede de huidige regelgeving en inzichten. De beheersverordening zal tevens worden gedigitaliseerd om te voldoen aan de Wro. Aangezien op dit moment geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien op het bedrijventerrein Abdissenbosch, is de beheersverordening een geschikt instrument om de verouderde ruimtelijke plannen te actualiseren.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is het gebied waarop de beheersverordening van toepassing is. Het besluitgebied van deze beheersverordening heeft betrekking op het bedrijventerrein Abdissenbosch en de woonwagenlocatie aan de Vogelzankweg. Op het navolgende topografische kaartje is de ligging van het besluitgebied van de voorliggende beheersverordening weergegeven.



Luchtfoto besluitgebied

1.3 Geldende planologische situatie

Het besluitgebied is thans planologisch-juridisch geregeld in de bestemmingsplannen Abdissenbosch en Woonwagenlocaties. Het bestemmingsplan Abdissenbosch is op 13 september 2001 vastgesteld door de raad en op 9 april 2002 goedgekeurd door GS van Limburg. Het bestemmingsplan woonwagenlocaties is op 1 november 2001 vastgesteld door de raad en op 5 februari 2002 goedgekeurd door GS van Limburg.

1.3.1 Bestemmingsplan Abdissenbosch

Het overgrote deel van het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Abdissenbosch. Hieronder is een uitsnede weergegeven van de plankaart behorend bij het bestemmingsplan.



Plankaart bestemmingsplan Abdissenbosch

De meest relevante bepalingen uit het bestemmingsplan Abdissenbosch zijn hieronder opgesomd en toegelicht:

- Artikel 7 regelt de handhaving van bestaande woningen aan de Reeweg (gedeelte ten oosten van de Sperwerweg).
- Artikel 8 en 9 geven een regeling voor reeds aanwezige en nieuw te vestigen bedrijven op het bedrijventerrein Abdissenbosch. Voor wat betreft de toe te laten bedrijven is gekozen voor een regeling waarbij verwezen wordt naar een toegesneden lijst van bedrijfstypen. Hierin is aangegeven welke bedrijven, onderscheiden naar milieucategorie op grond van de VNG-publicatie: Bedrijven en milieuzonering (d.d. januari 1999), toelaatbaar zijn. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen bedrijfsdoeleinden 1 en 2. Dit onderscheid is ingegeven vanuit een ruimtelijke zoneringsgedachte om de mogelijke effecten van bedrijven naar omringende milieugevoelige objecten (i.c. woonbebouwing) zo veel mogelijk uit te sluiten

c.q. te beperken. Ten aanzien van het gebruik van opstallen is een beperkte detailhandelsfunctie toegestaan voor zover deze inherent en ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

- Artikel 10 geeft een specifieke regeling voor het terreingedeelte waarop de bestaande woningen aan de Vogelzankweg en de Reeweg (gedeelte ten westen van de Sperwerweg) zijn gesitueerd. De regeling voorziet in de mogelijkheid dat de bestaande woonfunctie op termijn beëindigd kan worden en vervolgens bedrijfsdoeleinden gerealiseerd kunnen worden, passend binnen de interne zonering van het bedrijventerrein Abdissenbosch.
- Artikel 11 regelt het sportpark aan de Europaweg-Noord. Op het sportpark ligt een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om het park te betrekken bij het bedrijventerrein.
- Artikel 12 en 13 regelen de landschappelijke inpassing en groene aankleding van het bedrijventerrein en fungeert mede als buffer naar bijvoorbeeld omringende woningbouw. Aan de groene aankleding van het bedrijventerrein langs de N299 is een zwaardere bestemming toegekend (natuur) aangezien deze tevens een ecologische functie vervult als onderdeel van de verbinding tussen het Strijthagerbeekdal en de Brunssummerheide.
- Artikel 14 t/m 18 zijn meer traditionele bestemmingen zoals verkeersdoeleinden, nutsvoorzieningen, begraafplaats, leidingzone ondergrondse leidingen en bijbouwen.
- Artikel 19 regelt de van toepassing verklaring van de geluidszone voor de onderliggende bestemmingsplannen.

1.3.2 Bestemmingsplan Woonwagenlocaties

De woonwagenlocatie aan de Vogelzankweg is bestemd tot:

- woondoeleinden;
- groenvoorzieningen;
- verkeersdoeleinden.

De op de plankaart als woondoeleinden aangegeven gronden zijn met inachtneming van het bepaalde in art. 9 van de bestemmingsplanvoorschriften voorzover het tevens betreft beschermingszone (bestemmingskaart 3) bestemd voor:

- het wonen in woonwagens en/of chalets met bijbehorende voorzieningen;
- het wonen in eengezinswoningen voorzover op de bestemmingskaarten 1 t/m 5 aangegeven met het teken ■;
- groenvoorzieningen.



Plankaart bestemmingsplan woonwagenlocatie Vogelzankweg

1.4 Karakter beheersverordening

1.4.1 Verschil bestemmingsplan – beheersverordening

Gemeenten hebben sinds de introductie van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in beginsel de keuze tussen het vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. De keuze voor een beheersverordening is afhankelijk van het karakter van het besluitgebied. De beheersverordening is namelijk geïntroduceerd voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien (art. 3.38 Wro).

De Wro geeft niet aan wat moet worden verstaan onder een 'ruimtelijke ontwikkeling'. Dit begrip is van wezenlijk belang voor de toepassing van de beheersverordening. In de wetsgeschiedenis is hierover onder meer te vinden "dat van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstellen alsmede om bouwkundige wijzigingen van bouwwerken, waarvoor een bouwvergunning nodig is". Bij de beheersverordening zal het meestal gaan om gebieden die 'af' of 'uitontwikkeld' zijn. Om te bepalen of zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen moet naar verleden en toekomst worden gekeken. Indien in het verleden veel ontwikkelingen hebben gespeeld, kan dat een indicatie zijn dat het om een dynamisch gebied gaat. Anderzijds heeft het begrip ruimtelijke ontwikkeling betrekking op de fase na het vaststellen van de beheersverordening. Er mogen geen toekomstige ontwikkelingen zijn voorzien. Zo kan voor een gebied nieuw beleid zijn ontwikkeld of

een structuurvisie zijn vastgesteld waaruit nieuwe ontwikkelingen blijken. In een dergelijke situatie wordt de beheersverordening niet als het geëigende instrument gezien.

Bij planologisch weinig dynamische gebieden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan natuurgebieden, maar ook volledig ontwikkelde (nieuwbouw)wijken. Voor dergelijke gebieden werden de kosten voor het maken van een bestemmingsplan door de wetgever te hoog geacht. Het instrument beheersverordening is dan ook ontwikkeld om voor planologisch weinig dynamische gebieden op een snelle en effectieve wijze het bestaande gebruik vast te leggen.

In de 'Handreiking beheersverordening' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten is onder meer aangegeven dat het begrip 'bestaand' op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd.

Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik of de bestaande planologische situatie en dus geen planologisch relevante ontwikkelingen worden vastgelegd. Het vastleggen van deze situatie betekent niet dat een beheersverordening geen enkele ontwikkeling toestaat.

Voor gebieden waar weinig tot geen planologische ontwikkeling plaatsvindt, kan ook een conserverend bestemmingsplan worden opgesteld. Vergeleken met een conserverend bestemmingsplan biedt een beheersverordening echter enkele voordelen, zowel financieel als procedureel. Het instrument is desondanks nog niet breed toegepast.

1.4.2 Keuze beheersverordening

Het doel van deze actualisatie is om enerzijds te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichtingen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in dezen stelt en anderzijds het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het besluitgebied. In het besluitgebied worden middels onderhavig plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt en ligt de nadruk op het beheer van de bestaande situatie. Er is derhalve gekozen voor het opstellen van een beheersverordening. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het besluitgebied is in deze beheersverordening vastgelegd. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of waarvoor een vergunning is verleend, zijn hierin als 'bestaande situatie' opgenomen.

1.4.3 Juridische status

De beheersverordening hoort tot de wettelijke categorie der verordeningen. Verordeningen zijn wetgeving in materiële zin, maar niet afkomstig van de formele wetgever. De beheersverordening wordt dan ook niet opgesteld door de formele wetgever, maar door de gemeenteraad. De

bevoegdheid hiertoe wordt gegeven in artikel 3.38, eerste lid Wro. De gemeenteraad heeft (veel maar) geen volledige vrijheid over hoe de beheersverordening er uitziet. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) schrijft namelijk in artikel 1.2.3 voor dat de beheersverordening langs elektronische weg wordt vastgelegd en vastgesteld. De verplichting hiertoe geldt vanaf 1 januari 2010. Tevens moet er een volledige verbeelding op papier zijn, zij het dat de elektronische versie juridisch gezien beslissend is. Ten behoeve van de digitalisering bepaalt artikel 1.2.1, tweede lid Bro ook dat een beheersverordening digitaal beschikbaar moet worden gesteld en volledig, toegankelijk en begrijpelijk moet worden verbeeld. Deze vereisten komen overeen met de vereisten die gelden voor een bestemmingsplan. Afgezien van deze wettelijke vereisten heeft de gemeenteraad de vrijheid om de inhoud van de beheersverordening naar eigen inzicht vast te stellen.

1.4.4 Opbouw beheersverordening

Er bestaan geen wettelijke eisen voor de opbouw van een beheersverordening. Bij het opstellen van deze beheersverordening is er echter voor gekozen aan te sluiten bij de opbouw van een bestemmingsplan. Derhalve bestaat deze beheersverordening uit drie elementen; de verbeelding, de regels en een toelichting.

1.4.5 Procedure

In de Wro is geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening opgenomen. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening is hierdoor eenvoudiger en korter dan de vaststelling van een bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij deze beheersverordening bestaat uit 7 hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek van de gemeente Landgraaf.

Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling in het plangebied daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde, alsmede de onderwerpen water, ecologie en archeologie. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt aangegeven welk communicatietraject is doorlopen. Tevens wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 bevat een handavingsparagraaf.

2. Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur

Het besluitgebied grenst globaal gezien in het noorden aan:

- agrarische gronden;
- gronden met een groene functie;
- ontgrondingslocatie van De groot en Zonen BV;
- ontgrondingslocatie van Durox Gasbeton bv (Xella-groeve).

In het noordoosten aan de Europaweg-Noord en de woonwijk Abdissenbosch, in het zuidwesten aan de N299 en in het zuiden aan de woonwijk Parkheide. De afscheiding tussen het bedrijventerrein en de woonwijken Parkheide en Abdissenbosch wordt gevormd door een groene bufferzone. De groene bufferzone fungeert tevens als geluidswal. Door de groene bufferzone die tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Abdissenbosch ligt, loopt een wandelpad (verbindingspad) dat de woonwijk Parkheide verbindt met de Reeweg. Er is sprake van een sterke variatie als het gaat om de omvang en intensiteit van de bebouwing op het bedrijventerrein. Onderscheiden kunnen worden de zuidelijke en oostelijke randen, op de overgang naar de woonwijken Parkheide en Abdissenbosch. Over het algemeen zijn hier lagere en kleinere bouwmassa's gerealiseerd. Centraal in het bedrijventerrein is hogere en grootschalige bebouwing te vinden. Denk daarbij aan de grote aaneengesloten bedrijfsgebouwen van Heuschen & Schrouff. Door deze variatie is min of meer een ruimtelijke geleding aanwezig die de overgangen naar de omringende woongebieden goed vorm geven. In het noorden van de Reeweg liggen over het algemeen lagere en kleinere bouwmassa's. Een uitzondering hierop vormen de grote bedrijfsgebouwen van Xella en Fresh Valley.

De woonwagenlocatie aan de Vogelzankweg ligt aan de rand van het bedrijventerrein Abdissenbosch. Het omliggende gebied karakteriseert zich als een open landschap, waar enige houtopstanden het monotone beeld doorbreken. In het aangrenzende landschap zijn vormen van akkerbouw terug te vinden.

2.2 Functionele structuur

Het bedrijventerrein Abdissenbosch is een gemengd bedrijventerrein met hoofdzakelijk lokale en regionale bedrijvigheid in de sectoren groothandel, industrie en bouwnijverheid. Op het bedrijventerrein is ook detailhandel (in volumineuze goederen) gevestigd en detailhandel die ondergeschikt is aan de primaire bedrijfsactiviteiten. Het bedrijventerrein kent een zeer diverse samenstelling bestaande uit grote, middelgrote en kleinere bedrijven. Er zijn ook bedrijven met een bedrijfswoning. Gelet op de diversiteit aan bedrijven, is de uiterlijke verschijningsvorm van het bedrijventerrein ook divers. Op het bedrijventerrein zijn een aantal belangrijke bedrijven gevestigd die zich richten op het thema 'Food'. Denk daarbij aan: Heuschen en Schrouff, Fresh Valley, Sofine Foods en Portion Pack.

Op het bedrijventerrein zijn ook woningen gelegen, niet zijnde bedrijfswoningen. In relatie tot het hoofdkarakter van het bedrijventerrein, is zowel in functionele als in ruimtelijke zin sprake van een conflicterende situatie. Vandaar ook dat in het bestemmingsplan Abdissenbosch voor deze woningen een specifieke regeling was opgenomen die het mogelijk maakt om de woonfunctie op termijn te beëindigen en de vestiging van bedrijven ter plaatse toe te staan. Hiermee werd beoogd om bestaande bedrijven en nieuwe bedrijven niet onnodig te hinderen in hun functioneren en uitbreidingsmogelijkheden. In deze beheersverordening is een vergelijkbare regeling opgenomen als in het bestemmingsplan Abdissenbosch. Volledigheidshalve wordt vermeld dat door stringente voorschriften in de milieuvergunningen van de betreffende bedrijven en de stringente voorschriften welke gelden op basis van voor de bedrijven geldende algemene regels uit het Activiteitenbesluit in de (bedrijfs- en reguliere) woningen in het algemeen toch sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat.

2.3 Verkeer en parkeren

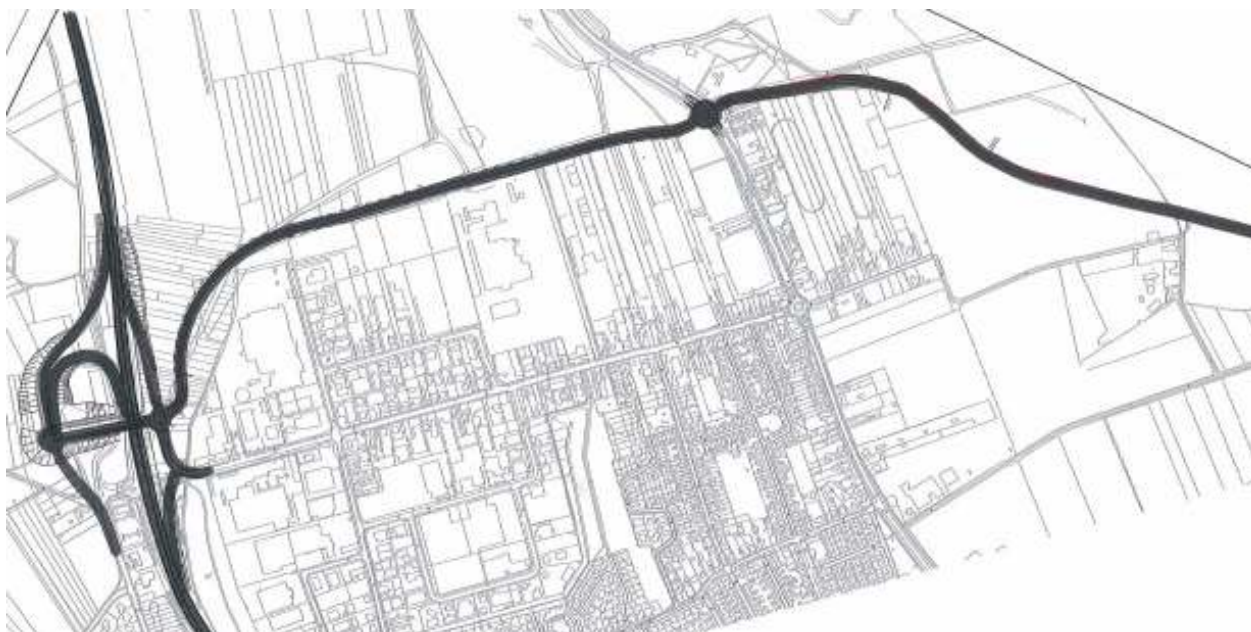
De bereikbaarheid van het terrein is vanwege de directe ligging aan de N299 (toekomstige tracé van de Buitenring) goed. Met de aanleg van de geplande randweg Abdissenbosch aan de noordzijde van het besluitgebied, kan het bedrijventerrein (met name de Reeweg) worden ontlast van het verkeer in de richting van Duitsland. De verkeersveiligheid neemt hierdoor toe.

De Randweg Abdissenbosch is een nieuw te realiseren weg ten noorden van het bedrijventerrein Abdissenbosch, ter plaatse van de bestaande Abdissenboschweg. De Randweg sluit in het westen aan op de N299 oftewel toekomstige Buitenring Parkstad Limburg, in het oosten sluit hij aan op een in Duitsland tevens nieuw aan te leggen weg, de Ortsumgehungsstraße Scherpenseel oftewel L42n. Deze L42n sluit vervolgens aan op de B56 nabij Geilenkirchen. Door de realisatie van deze beide wegen wordt er vanuit het hart van de Buitenring Parkstad Limburg een nieuw hoogwaardige aansluiting gerealiseerd op het Duits hoofdwegennet. De huidige kernen van met name Ubach over Worms en Scherpenseel zullen hierdoor worden ontlast van het huidige, voor veel overlast veroorzakende, doorgaand verkeer.

De voornaamste doelstellingen van de Randweg Abdissenbosch (in combinatie met de L42n) zijn:

- Ontlasting van verschillende woonkernen van doorgaand (vracht)verkeer waardoor de leefbaarheid en verkeersveiligheid zal worden bevorderd. Het gaat hierbij om zowel de oostelijk van de Buitenring in Parkstad gelegen woonkernen alsook de in de Duitse grensregio gelegen woonkernen gelegen tussen Geilenkirchen en Aken;
- Heel belangrijk in een krimpregio als Parkstad Limburg is de stimulering van economische ontwikkelingen, het aantrekkelijker maken van Landgraaf en Parkstad Limburg als vestigingsplaats voor bedrijven en toeristisch-recreatieve voorzieningen en de vergroting van de perspectieven van reeds bestaande bedrijventerreinen;
- Completering regionaal verbindend wegennet en verbetering van de bovenregionale (inter)nationale verbinding met Duitsland waardoor de bereikbaarheid per auto van bestaande woon-, werk- en recreatiegebieden wordt verbeterd;

- Het creëren van een hoogwaardige oost-west-verbinding vanuit het hart van de Buitenring Parkstad Limburg met het Duits hoofdwegennet;
- Versterking van de ruimtelijke samenhang en oriëntatie en daarmee van de stedelijke structuur.



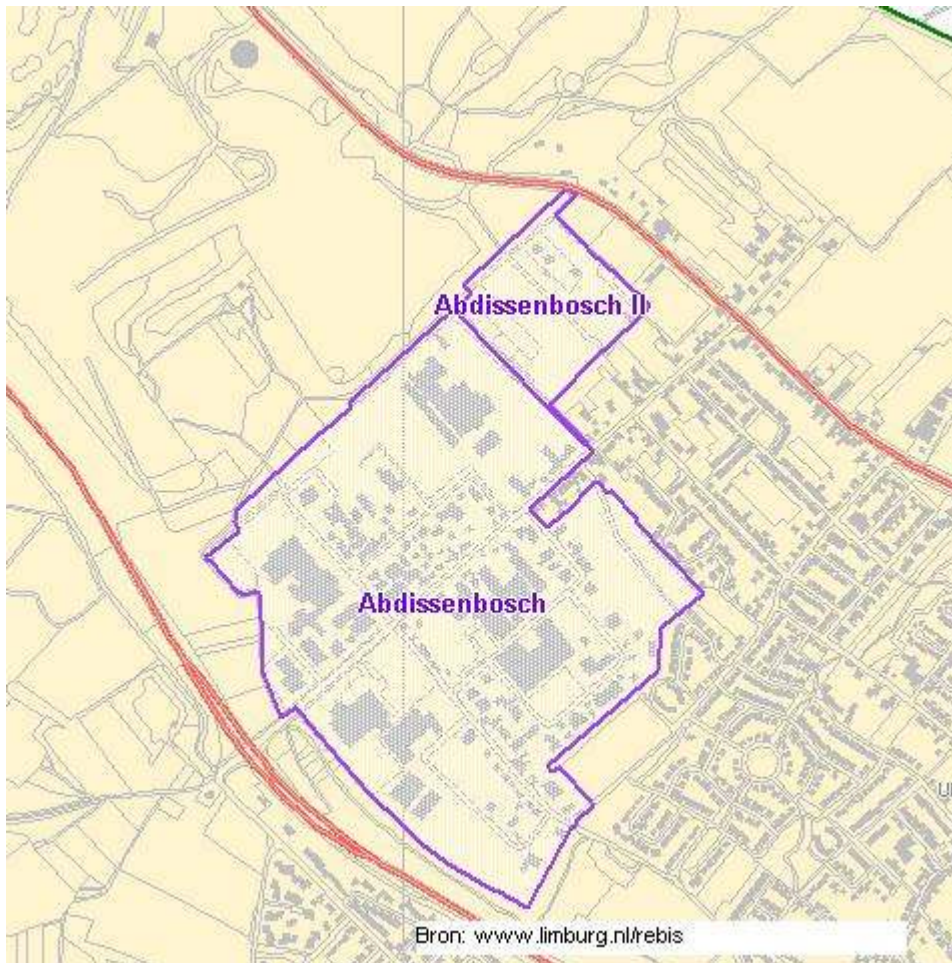
Situatieschets Randweg Abdissenbosch

2.4 Inventarisatie

2.4.1 Inleiding

Zoals uit het bovenstaande is gebleken kan een beheersverordening zowel het bestaande feitelijke gebruik vastleggen als het vigerende planologische gebruik. In deze beheersverordening is hoofdzakelijk het vigerende planologische gebruik vastgelegd. Voor het deel van het besluitgebied dat ook wel bekend staat als "Abdissenbosch II", is gekozen voor het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik van deze gronden (grotendeels groene karakter). Met uitzondering van een aantal functies die hieronder nader aan bod komen, is dit gebied nooit tot (bedrijfs)ontwikkeling gekomen. De keuze is in overeenstemming met een eerder raadsbesluit om deze gronden niet verder uit te geven (als bedrijfsgronden). De raad heeft op 27 september 2012 besloten tot liquidatie van de grondexploitatie voor Abdissenbosch II. Het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik in de beheersverordening betekent dat de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming in het huidige bestemmingsplan Abdissenbosch, vervangen wordt door een planologisch-juridische regeling die meer aansluit bij het bestaande feitelijke gebruik van de gronden. Het betreffende gebied is op de onderstaande situatietekening te zien. De gronden liggen globaal gezien binnen het gebied dat de aanduiding Abdissenbosch II heeft. Overigens liggen binnen dit gebied een aantal functies (denk daarbij aan een begraafplaats en nutsvoorzieningen) waarvan het vigerende planologische gebruik in deze beheersverordening is

vastgelegd. Op de luchtfoto (zie paragraaf 1.2) is het bestaande feitelijke gebruik van de gronden goed te zien.



Bedrijventerrein Abdissenbosch I en II

2.4.2 Werkwijze en GIS inventarisatie

Om de bestaande situatie goed inzichtelijk te krijgen is de volgende werkwijze gehanteerd. In eerste instantie zijn de gegevens van de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) digitaal vergeleken met de bestemmingen van de moederplannen, herzieningen en verleende vrijstellingen en ontheffingen. Hiervoor zijn de vigerende bestemmingen digitaal ingetekend en afgestemd op de meest recente digitale kadastrale en GBKN ondergrond. Vervolgens zijn door middel van een GIS analyse de afwijkingen inzichtelijk gemaakt. Blijkt uit de gegevens van de BAG dat het een woonlocatie betreft, maar bepaalt het vigerende bestemmingsplan dat de locatie een bedrijfsbestemming heeft, dan is sprake van een afwijking. Voor deze afwijkingen is nagekeken of in het verleden voor deze locatie een vrijstelling, ontheffing of herziening is geweest. Is dit niet het geval geweest dan is deze locatie in het veld nader geïnventariseerd.

De resultaten en conclusies van deze GIS inventarisatie zijn verbeeld in twee afzonderlijke kaarten. Het betreft:

- een inventarisatiekaart met BAG gegevens en opmerkingen inventarisatie;
- een inventarisatiekaart met vigerende bestemmingen.

Deze kaarten vormen de basis en uitgangspunt voor de beheersverordening en zijn derhalve als bijlage bij deze beheersverordening bijgevoegd.

Naast de inventarisatie van de feitelijke situatie zoals hiervoor beschreven, zijn de vigerende bestemmingsplannen inhoudelijk nader bezien op gebruiks- en bouwmogelijkheden en beschreven. Op basis van de ruimtelijke en functionele situatie alsmede (deels) het planologische regime is de bestaande situatie vastgelegd in onderhavige beheersverordening.

3. Beleid

3.1 Algemeen

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen de beheersverordening wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk, de provincie Limburg en regionaal en gemeentelijk beleid worden weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in de beheersverordening zullen zijn.

3.2 Europees en Rijksbeleid

3.2.1 Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden en bevat de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Het doel daarvan is het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa.

Voor die aangewezen gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen. *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden. Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn. *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna. Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden. Het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit neemt hierin het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden. Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is.

Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt. Het bedrijventerrein Abdissenbosch maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Brunssummerheide. Op circa 200 meter afstand is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Brunssummerheide gelegen. In de huidige situatie is het plangebied reeds in gebruik als bedrijventerrein. Binnen deze beheersverordening zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied.

3.2.2 Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;

- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21). Ook in het Nationaal Waterplan zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

3.2.3 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot deze beheersverordening is verwoord in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.2.4 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Daartoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Met de Structuurvisie heeft het kabinet het roer omgezet in het nationale ruimtelijke beleid en kiest het Rijk ervoor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hieronder vallen bijvoorbeeld de ruimtelijke – economische structuur, duurzame energievoorziening, het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ondergrond, infrastructuur, milieukwaliteit, water en natuur. Geen van de nationale belangen heeft direct betrekking op onderhavige beheersverordening. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Om toch nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de AMvB Ruimte opgesteld. De AMvB Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), is met uitzondering van enkele onderdelen eind 2011 aangepast. Het Barro geeft nadere regels waaraan beheersverordeningen moeten voldoen en omvat bepalingen inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid.

De voorliggende beheersverordening past binnen de beleidskader zoals vastgesteld op rijksniveau.

3.2.5 Kabinetsstandpunt “Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw”

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw’ (WB21)’, is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van ‘vasthouden – bergen – afvoeren’, en;
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In het rijksbeleid zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. Een watertoets is in het kader van deze beheersverordening verder niet aan de orde, aangezien er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

3.2.6 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan richt zich hiermee op de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die het water biedt te benutten.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

3.2.7 Nota Belvedere

In 1999 is de Nota Belvedere uitgebracht. Deze nota gaat in op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting en is ondertekend door de ministeries van VROM, LNV, OC&W en V&W. De doelstelling van de nota is om bij landschappelijke inrichting meer prioriteit te leggen bij de cultuurhistorische identiteit. Cultuurhistorische waarden kunnen namelijk als inspiratiebron dienen voor het ruimtelijk ontwerp, waardoor het cultuurhistorische erfgoed behouden blijft en zelfs sterker tot uitdrukking komt.

Behoud en ontwikkeling dienen echter wel evenwichtig plaats te vinden. Tussen het behouden en zorgen voor cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van nieuwe ontwikkelingen heerst nu eenmaal enige spanning. Nieuwe ontwikkelingen vormen dan ook de grootste bedreiging voor hetgeen in het verleden is ontwikkeld. Daarom is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen meer oog komt voor cultuurhistorische waarden. Het toekennen van nieuwe gebruiksmogelijkheden aan cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en landschappen is een voorbeeld van een compromis dat gesloten zou kunnen worden. Een vitaal behoud van deze cultuurhistorische elementen is immers nodig, omdat ze anders alsnog verloren dreigen te gaan.

Het plangebied ligt niet in de Belvederegebieden die op nationaal niveau zijn aangewezen. Het Belvederegebied Heuvelland is in de nabijheid gelegen en beslaat een groot gedeelte van Zuid-Limburg. Voor cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg van betekenis. Van lokale betekenis kan de aanwezigheid

van rijksmonumenten, beeldbepalende panden en cultuurhistorische waardevolle bebouwing welke onderdeel uitmaken van een beschermd dorpsgezicht zijn. Daarvan is in het plangebied echter geen sprake.

3.2.8 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Met de op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de Archeologische Monumentenzorg, wordt bepaald dat archeologische waarden een onvervangbaar onderdeel uitmaken van het lokale en regionale culturele erfgoed. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen dient dit expliciet te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen, in situ dus. Voor gebieden waar zich bekende archeologische waarden bevinden, zijn bodemversturende activiteiten in beginsel uitgesloten.

Het Verdrag van Malta, onderdeel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden.

Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling. Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag is ook vertaald in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Monumentenwet. Daarnaast komt het verdrag ook terug in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

Parkstad, waartoe de gemeente Landgraaf behoort, beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart. Volgens deze kaart zijn binnen het plangebied gronden gelegen met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot deze beheersverordening is verwoord in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.3 Provinciaal beleid

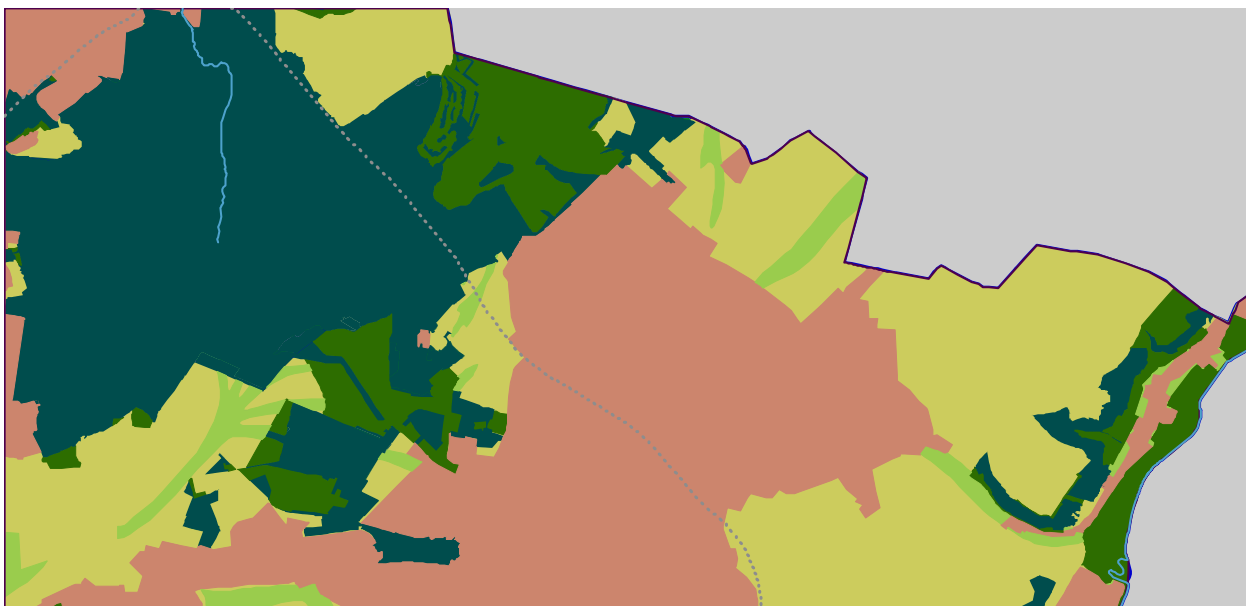
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het POL 2006 is een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het POL2006 is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. Dat houdt in dat het POL2006 zowel een structuurvisie, een provinciaal waterhuishoudingplan, een provinciaal milieubeleidsplan en een verkeers- en vervoersplan is. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en is het een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Het POL bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft in de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009, 2010 en voor het laatst begin 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Perspectieven

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Uit de onderstaande uitsnede van POL-kaart 1 'Perspectieven' kan worden geconcludeerd dat het besluitgebied is gelegen binnen de begrenzing "stedelijke dynamiek" in het perspectief "stedelijke bebouwing" (P9, roze).



Uitsnede POL-kaart

3.3.2 Stedelijke bebouwing (perspectief 9)

De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit gewaarborgd. Verder is het bedrijventerrein gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek, behorende bij de stadsregio Parkstad Limburg. Herstructurering van woon- en werkgebieden moet hier ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Op economisch terrein is de ambitie gericht op het ontwikkelen van een vitale economie, met een hoge mate van dynamiek en ondernemerschap en een attractief ondernemersklimaat. Er is sprake van een kennisgedreven economie, met innoverende bedrijven op alle fronten, die erin slagen nieuwe producten te ontwikkelen en nieuwe markten aan te boren. Een daaruit voortvloeiende ambitie is de zorg voor voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit. De snelle veranderingen in de economie vragen om een werklocatiebeleid dat flexibel en snel op ontwikkelingen kan inspelen. Onderdeel daarvan is de zorg voor tijdige beschikbaarheid van voldoende locaties met de juiste kwaliteit. De activiteiten binnen het bedrijventerrein passen binnen het perspectief 'Stedelijke bebouwing' en voldoen aan de doelstellingen uit het POL.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2005 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Want de lijnen die deze visie uitzet vormen géén strak keurslijf, maar biedt veel meer een aanzet om met alle partijen – markt, overheden en bewoners – samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak te starten.

De structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. De zes pijlers zijn:

1. landschap leidt;
2. één hoofdcentrum;
3. energie als fundament;
4. netwerk van Park en Stad;
5. buitenring = Parkstadring;
6. economische slagader N281.

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen. Bij wonen is lef nodig om zoveel mogelijk te realiseren via integrale gebiedsontwikkeling om daarbij plaats te bieden aan bestaande en nieuwe kansrijke bewonersgroepen en te zorgen dat inbedding en uitstraling van de woongebieden bijdragen aan het nieuwe 'Parkstad imago'. Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en Herstructurering stedelijk gebied. Het plangebied is niet binnen één van deze ontwikkelingszones gelegen.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad is als missie van Parkstad Limburg geformuleerd "duurzame economische structuurversterking van de regio door het bundelen van de krachten van de zeven gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Nuth, Simpelveld en Voerendaal." De bevolkingsafname die de regio meemaakt wordt gezien als een kans om de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving duurzaam te versterken. Dat gaat gebeuren door in te zetten op de herkenbare, unieke pluspunten:

- het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- sterke natuurlijke beekdalen;
- een rijke culturele en sociale historie;
- fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- en stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- een goede bereikbaarheid;
- een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- een sterk toeristisch/recreatief netwerk.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze twee dragers zijn uitgewerkt op vier hoofdthema's, te weten ruimtelijke identiteit, economie, wonen en mobiliteit. Het zijn de belangrijkste thema's voor de komende decennia:

- Ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;

- Economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
- Wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
- Mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid.

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

1. Landschap leidt: nieuwe ontwikkelingen versterken kwaliteit, gebruik en beleving van natuur en landschap. Beekdalen zijn heilig.
2. Eén hoofdcentrum: heldere beeldkwaliteit en dito ruimtelijke inrichting ondersteunen stedelijke dynamiek;
3. Energie als fundament: cradle-to-cradle-technieken, alternatieve opwekking, energielandschappen en CO₂-compensatie;
4. Netwerk van Park en Stad: meer contrast stad en land, versterken verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied;
5. Economisch slagader N281/A76 en Parkstadring: inrichting en beeldkwaliteit versterken verbindingen en contrasten.

Het bedrijventerrein Abdissenbosch wordt genoemd als een bedrijventerrein waar ingezet dient te worden op revitalisering. Belangrijk hierbij is de relatie tussen dit bedrijventerrein en de Buitenring. Ook het belang van de aanleg van de Randweg Abdissenbosch wordt onderschreven in de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad.

3.4.2 Structuurvisiebesluit Wonen en Retail

Op 31 oktober 2011 is het "Structuurvisiebesluit Wonen en Retail" door de Parkstad Raad vastgesteld. In de "Regionale Woonvisie 2006–2010" en de "Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010–2020" is aangegeven dat mede als gevolg van de bevolkingskrimp resp. terugloop van het aantal huishoudens zowel het aantal woningen als het totale regionale winkelloppervlak aangepast dient te worden aan die toekomstige situatie. In de huidige bestemmingsplannen zitten veelal nog mogelijkheden voor het realiseren van woningen en/of winkelruimtes, die nu nog niet gerealiseerd zijn. Voorkomen moet worden dat die ontwikkelingsmogelijkheden de bestaande problematiek verslechteren. Een mogelijkheid daartoe is het nemen van een zgn. structuurvisiebesluit wonen en retail. Daarmee wordt aangekondigd dat vanaf 1 januari 2013 bij het actualiseren van bestemmingsplannen de nog niet benutte ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en retail zullen worden verwijderd tenzij deze passen binnen het beleid. Vanaf het moment van vaststelling van dit beleid zullen geen bestemmingsplannen in procedure worden gebracht die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad of tot een toename van de regionale retailvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in/passen binnen de regionale afsprakenkaders. Deze beheersverordening bevat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Toevoeging van nieuwe woningvoorraad of nieuwe retailvoorraad is in deze beheersverordening niet aan de orde. Slechts de bestaande (ondergeschikte) retailfuncties zijn planologisch-juridisch geregeld in de beheersverordening. Denk daarbij o.a. aan Karwei, Boerenbond, autoverkoop en winkel Heuschen-Schrouff.

3.4.3 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad 2008–2020

In 2009 is de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad Parkstad Limburg 2008–2020 vastgesteld. In deze visie hebben regio, gemeenten en corporaties gezamenlijk op kaart weergegeven waar de transformatie komende jaren moet gaan landen. Daarbij is als een van de voorwaarden voor realisatie gesteld dat de ‘envelop’ jaarlijks dient te worden gemonitord. Het doel van de herstructureringsvisie is:

- Inzicht bieden in de gebieden waar in Parkstad Limburg transformatie van de woningvoorraad nodig is in het licht van de teruglopende en veranderende woningbehoefte en hoe herstructurering kan bijdragen aan een duurzaam Parkstad;
- Ruimte bieden aan kansen om nieuwe kwaliteiten toe te voegen, meer groen en ruimte;
- Samenwerking verder vorm geven tussen partners en belanghebbenden rondom overeenstemming over de ambitie;
- Een kader vormen voor verdieping voor wat betreft het bepalen van de benodigde middelen en ontwikkelen van instrumenten;
- Een kader vormen voor de Regionale Woonvisie en Woningbouwprogrammering na 2010;
- Een kader vormen voor de gemeentelijke structuurvisies, stadsdeelvisies en masterplannen waar het integrale afwegingskader geborgd wordt.

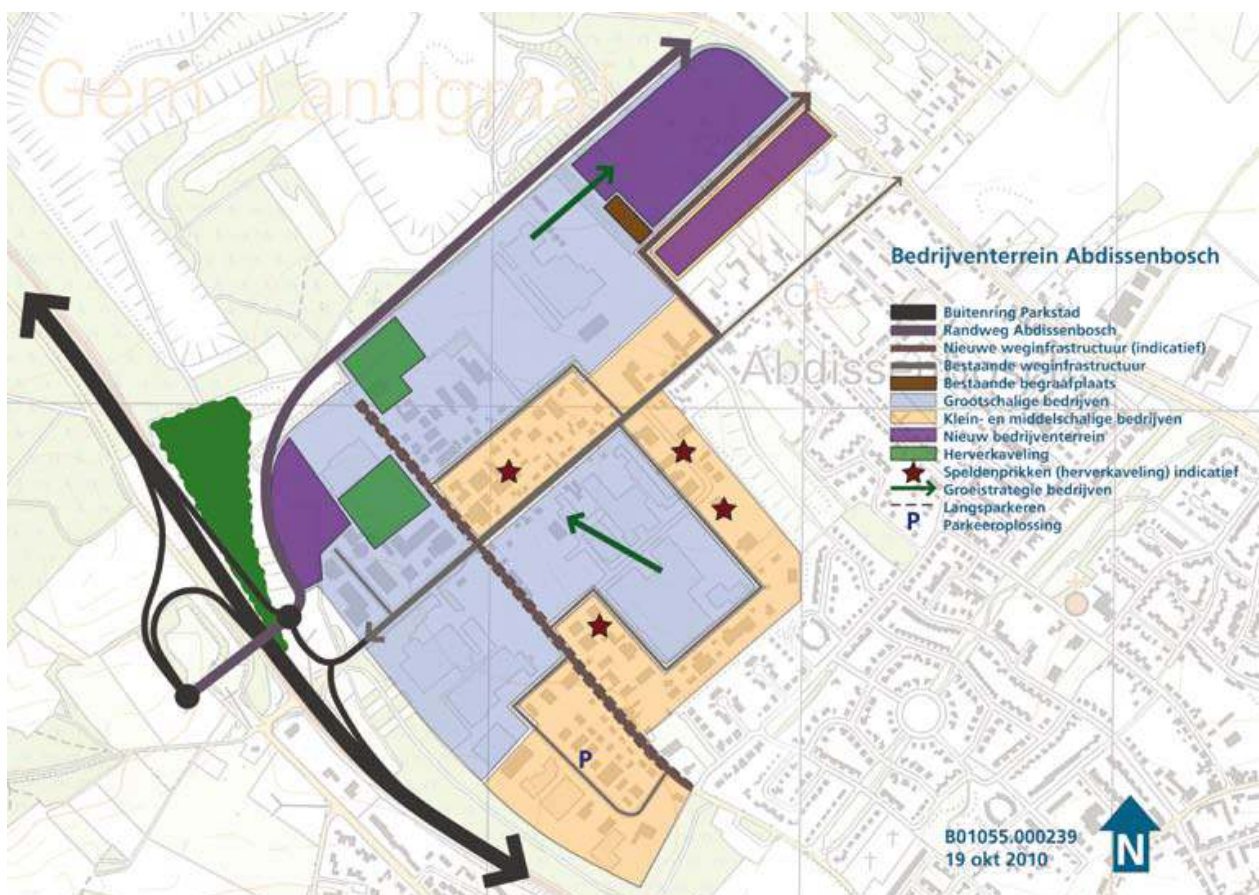
Landgraaf wil aantrekkelijk blijven als woongemeente. Landgraaf heeft de ambitie de wijken (oorspronkelijke eigen kernen) Ubach over Worms, Nieuwenhagen en Schaesberg als herkenbare eenheden neer te zetten, gescheiden door een groene verbindingszone, met een centraal multifunctioneel hart: behoud en versterken centra. De herstructureringsvisie voor de woningvoorraad bevat geen specifieke opgave voor het bedrijventerrein Abdissenbosch.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Landgraaf 2030

Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van de voorziene ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Daarnaast beschrijft de structuurvisie het ruimtelijk beleid dat de gemeente wil voeren. In de structuurvisie wordt het belang van de upgrading van bedrijventerreinen onderschreven. De upgrading van het bedrijventerrein Strijthagen is enkele jaren geleden afgerond waardoor de kwaliteit van het bedrijfsterrein een nieuwe houdbaarheidsdatum heeft gekregen. Een en ander heeft mede geleid tot kwalitatieve verbeteringen door private eigenaren. De plannen voor de upgrading van het bedrijventerrein Abdissenbosch zijn uitgewerkt in het 'Masterplan bedrijventerrein Abdissenbosch', waarbij de aansluiting op de Buitenring en de Randweg Abdissenbosch nieuwe kansen kunnen betekenen. Ook is een mogelijke verbetering van het ruimtegebruik in kaart gebracht. De belangrijkste doelstellingen van het 'masterplan Abdissenbosch' zijn:

- Aanleg van een randweg om de Reeweg te ontlasten.
- Herprofileren van bestaande wegen.
- Inzetten op een ruimtelijke structuurversterking van Abdissenbosch door een striktere scheiding van grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid, door:
 - clusteren van grootschalige bedrijven aan de rand van het bedrijventerrein;
 - clusteren van kleinschalige bedrijvigheid en woonwerkeenheden centraal op Abdissenbosch.
- Abdissenbosch als locatie voor (groot)handel, logistiek en productie bedrijvigheid positioneren.
- Inzetten op uitbreiding van Abdissenbosch op drie locaties.
- Regionale samenwerking op het vlak van:
 - profilering;
 - accountmanagement;
 - grondprijsberekenningsmethodiek.



Uitsnede masterplan bedrijventerrein Abdissenbosch

3.5.2 Mobiliteitsplan Landgraaf

In het Mobiliteitsplan (vastgesteld d.d. 15 december 2009) is het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Het doel is te komen tot een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer, om op deze wijze een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en (verkeers)leefbaarheid in de gemeente Landgraaf. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid en -circulatie, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Het Mobiliteitsplan fungeert enerzijds als toetsingskader voor nieuwe plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

3.5.3 Parkeernota Landgraaf 2008

In de Parkeernota (vastgesteld d.d. 14 februari 2008) zijn de uitgangspunten voor het parkeerbeleid van de gemeente Landgraaf opgenomen. Het betreft drie hoofdzaken:

- parkeeraspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- parkeerproblematiek buiten de centra;
- parkeerproblematiek binnen de centra.

Het onderhavige plan heeft geen betrekking op een nieuwe ontwikkeling, doch een sinds jaren bestaande situatie welke op grond van het in het geldende planologische regime mogelijk is. Derhalve hoeft geen rekening te worden gehouden met de uit de Parkeernota Landgraaf 2008 te hanteren parkeernormen.

3.5.4 Gebiedstypenkaart voor geluidsbeleid

De gemeente Landgraaf heeft ervoor gekozen om bij het opstellen van het geluidsbeleid gebruik te maken van verschillende gebiedstypen. Hierdoor is het mogelijk om randvoorwaarden te definiëren die per gebied verschillend zijn. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om te streven naar een lagere geluidsbelasting in de rustige woongebieden dan in de dynamische centrumgebieden.

Voor Landgraaf gelden plandrempels. In situaties waar de geluidsbelasting hoger is dan de plandrempel, zijn maatregelen noodzakelijk om deze overschrijding terug te dringen. Om een saneringssituatie aan te pakken, zijn verschillende maatregelen beschikbaar. In volgorde van prioriteit: bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger. Bij voorkeur wordt de geluidshinder bij de bron aangepakt. Dat kan bijvoorbeeld door een stil wegdek aan te leggen of door het verkeer om te leiden. Helaas zijn bronmaatregelen niet altijd mogelijk of hebben ze onvoldoende effect. In dat geval biedt in veel gevallen een geluidsscherm of -wal soelaas. Vooral in situaties waar de geluidsbelastingen hoog zijn en veel woningen aanwezig zijn, is een geluidsscherm een goede oplossing. Tegenwoordig worden steeds vaker bronmaatregelen en geluidsschermen gecombineerd, zodat de hoogte van de schermen beperkt kan blijven. Pas als het echt niet mogelijk is om bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen, kan worden gedacht aan

het isoleren van de woning met gevelmaatregelen. Situaties waarbij de plandrempel wordt overschreden zijn inmiddels of worden de komende periode waar mogelijk (kosten-batenanalyse) aangepakt. Er is een Top-10 lijst opgesteld. In deze lijst bevinden zich geen knelpunten die gelegen zijn binnen het besluitgebied.

4. Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het merendeel van de bedrijven welke gelegen zijn binnen het besluitgebied beschikken over een milieuvergunning, dan wel is het bedrijf meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit. In het kader van de vergunning of het Activiteitenbesluit dient de kwaliteit van de bodem van de inrichting te worden vastgelegd. Het doel van het bepalen van deze zogenaamde nulsituatie is het referentieniveau van de feitelijke bodemkwaliteit (grond en grondwater) vast te leggen. Daarmee wordt een toetsingsgrondslag verkregen met het oog op toekomstige bodemverontreiniging. Ook bij een verwaarloosbaar bodemrisico is het verkrijgen van zo'n toetsingsgrondslag noodzakelijk om – middels een eindsituatiebodemonderzoek na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten – te kunnen bepalen of er een bodemverontreiniging is opgetreden, ondanks de getroffen bodembeschermende voorzieningen en maatregelen. Mogelijke bodemverontreinigingen dienen dan te worden verwijderd.

In de milieuvergunning of het Activiteitenbesluit is het preventieve bodembeschermingbeleid welk is vastgelegd in de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB) verankerd. De NRB bevat een systematiek waarmee het bodemrisico van bedrijfsactiviteiten kan worden beoordeeld. Het bodemrisico is daarbij afhankelijk van de aanwezige bodembeschermende voorzieningen en de getroffen maatregelen. Uitgangspunt is het bereiken van een verwaarloosbaar bodemrisico. Combinaties van voorzieningen en maatregelen die leiden tot een verwaarloosbaar bodemrisico – representeren de Best Beschikbare Technieken (BBT). Alleen onder bepaalde omstandigheden en onder bepaalde voorwaarden kan worden volstaan met een aanvaardbaar bodemrisico.

Daarnaast voorziet deze beheersverordening niet in de realisering van nieuwe bestemmingen. De geldende bedrijfs- en woonbestemmingen worden opnieuw vastgelegd en van een actuele regeling voorzien. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen achterwege blijven.

Gezien het bovenstaande is specifiek bodemonderzoek in het kader van deze verordening dan ook niet noodzakelijk.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) respectievelijk het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim of 'Activiteitenbesluit') voor zover er sprake is van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Geluidzone

Het industrieterrein Abdissenbosch is geluidgezoneerd. Dit houdt in dat in het vigerende bestemmingsplan rond het industrieterrein een geluidzone is vastgesteld waar buiten de geluidbelasting vanwege alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). In het akoestisch onderzoek "Wijziging bestemmingsplan industrieterrein Abdissenbosch", d.d. april 2001 is uitgaande van de toen bestaande en nog te vestigen bedrijven de ligging van de 50 dB(A)-contour berekend. De geluidzone om het industrieterrein Abdissenbosch is afgeleid van de berekende 50 dB(A)-contour. De ligging van deze geluidzone is op de verbeelding weergegeven en is ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Landgraaf is de juridische zonebeheerder van het bedrijventerrein. Nieuwe bedrijfsontwikkelingen worden via het instrumentarium van milieuvergunningverlening getoetst aan hun bijdrage op de geluidzone. Dit gebeurt door middel van een akoestisch rapport.

Middels deze beheersverordening wordt uitsluitend de bestaande planologische situatie vastgelegd en geregeld. Deze beheersverordening strekt niet tot het realiseren of wijzigen van geluidbronnen en biedt geen mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe potentieel geluidsgevoelige objecten of gebieden nabij de bedrijven. Verder levert de over het besluitgebied gelegen geluidzone geen belemmeringen op voor onderhavige beheersverordening.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied. De Wet geluidhinder stelt dat alle wegen zoneplichtig zijn, met uitzondering van woonerven en wegen die zijn opgenomen in een 30 km/zone.

Deze beheersverordening strekt niet tot het realiseren of wijzigen van weginfrastructuur en biedt geen mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe potentieel geluidsgevoelige objecten of gebieden nabij de zoneplichtige wegen. Uitsluitend de bestaande situatie wordt vastgelegd en

geregeld. Derhalve is verder akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï voor deze beheersverordening dan ook niet aan de orde.

Railverkeerslawaaï

Binnen of nabij het besluitgebied zijn geen railverbindingen gelegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï voor deze beheersverordening dan ook niet aan de orde.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid in voldoende mate inzichtelijk is en geen beperkingen oplevert voor deze beheersverordening.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 Luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie).

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader. In die situaties waarin een nieuwbouwplan in de nabijheid van een dreigende overschrijdingslocatie ligt, dient een luchtkwaliteitsonderzoek te worden verricht en kan niet worden volstaan met een NIBM-toets.

In de huidige situatie wordt de luchtkwaliteit ter plaatse vooral bepaald door de aanwezigheid van de provinciale weg N299. Deze beheersverordening voorziet niet in een wijziging van de bronnen van luchtverontreiniging. Er is slechts sprake van een bevestiging van bestaande vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op een bestaand bedrijventerrein. Ook de mogelijkheden met betrekking tot aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten bij de bestaande bedrijven worden niet gewijzigd. Een toename van het aantal verkeersbewegingen, behoudens de algemene toename van het verkeer, is dan ook niet te verwachten. Deze beheersverordening zal derhalve niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek behoeft dan ook niet plaats te vinden.

4.1.4 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of het besluitgebied binnen de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dienen de volgende bronnen te worden onderzocht:

Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10⁻⁶ per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10⁻⁶, geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van 10⁻⁶ per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10⁻⁵ per jaar is eerst sprake van een urgente saneringssituatie.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: 0,01 / N², waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan 1/10⁻⁴, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans 1/10⁻⁶, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans 1/10⁻⁸.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag gemotiveerd worden afgeweken, mits er een goede reden voor is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

Niet-stationaire bronnen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). In deze nota is het begrippenkader ten aanzien van de risicobenadering externe veiligheid, zoals hiervoor uiteengezet, uitgewerkt. Hierin zijn tevens de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vastgelegd (zie voorgaande beschrijving).

In het Vierde Nationaal Milieu Beleidsplan (NMP-4) is een wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangekondigd. Bij deze wettelijke verankering zullen de resultaten van voormelde evaluatie worden betrokken. Tot het moment van realisatie van deze verankering wordt in een circulaire het beleid met betrekking tot risiconormering geoperationaliseerd en verduidelijkt. Daarmee treedt de circulaire in de plaats van de hierboven omschreven Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In januari 2010 is een geactualiseerde circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

gepubliceerd (als opvolger van de “Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” uit 2004). De werkingsduur van deze circulaire loopt tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer voornoemde wettelijke verankering wordt gerealiseerd, zal de circulaire echter worden ingetrokken. In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarbij gaat het onder meer om:

- de uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico en de toepassing daarvan;
- de wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- de vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In bijlage 5 van de Circulaire zijn de afstanden in relatie tot het plaatsgebonden risico en de vervoerscijfers van het Basisnet Weg (het Rijkswegennet) aangegeven. Ten aanzien van het groepsrisico geldt conform het bepaalde in 5.2.3 van de Circulaire dat er geen beperkingen voor het ruimtegebruik gelden indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een afstand groter dan 200 meter tot een dergelijke weg.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het besluitgebied grenst aan de autoweg N299, welke eveneens fungeert als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Naar aanleiding van uitgevoerde risicoberekeningen voor deze transportroute voor gevaarlijke stoffen is er geen contour gevonden voor de grenswaarde 10-6, overal buiten de weg is het plaatsgebonden risico kleiner dan de grenswaarde. Het groepsrisico bedraagt 0,6% van de oriëntatiewaarde. Daarnaast bevat deze beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen en zal derhalve ook niet leiden tot een significante toename van de personendichtheid rondom de autoweg N299 en het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid is in relatie tot de routing van gevaarlijke stoffen via de weg dan ook niet aan de orde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor of over het water

In de nabijheid van het besluitgebied bevinden zich geen railverbindingen of waterwegen welke worden gebruikt ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Het (voormalig) Ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bijvoorbeeld woningen, scholen en ziekenhuizen. Deze afstanden staan in twee circulaire van VROM: ‘Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen’ van 26 november 1984 (Kenmerk DGMH/B nr. 0104004) en ‘Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3 categorie’ van 24 april 1991 (Kenmerk DGM/SR/1221254).

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Gelijk met het Bevb is de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Deze regeling is een nadere invulling van het Bevb waarin aanwijzingen, methodieken, maatregelen en randvoorwaarden worden vastgelegd. Vooralsnog geldt de Revb alleen voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met K1-, K2- en K3-vloeistoffen. Overige leidingen, zoals etheenleidingen, propeenleidingen en dergelijke worden in een later stadium toegevoegd.

De VROM-Inspectie adviseert naast de toetsing aan de circulaire een toetsing aan regels volgens de Bevb. In de brief van VROM over transportleidingen met brandbare vloeistoffen (augustus 2008) wordt geadviseerd om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1, K2, K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen kan worden gerekend met Safeti Professional, volgens de methodiek uit het RIVM rapport.

Binnen het besluitgebied bevindt zich de hogedrukgasleiding Z-503-18-KR-001 en de zuidwest zijde van het besluitgebied grenst aan de hogedrukgasleiding Z-503-01-KR-038 t/m 039. Het plaatsgebonden risico van deze buisleidingen ligt op de buisleiding zelf. Ten aanzien van de ondergrondse buisleidingen is in 2009 voor meerdere nieuwbouwplannen in de gemeente Landgraaf met betrekking tot de aanwezige leidingen van de Gasunie een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Het resultaat van deze groepsrisicoberekening is dat het groepsrisico onder de 0,1 x de oriëntatiewaarde is gelegen. Er is derhalve geen sprake van een relevant groepsrisico. Dit blijkt ook uit de bijlagen bij de brief van de Gasunie van 1 oktober 2009 met kenmerk TOLTO 09 B.4323. Het uitvoeren van een nieuwe groepsrisicoberekening wordt dan ook, mede gelet op het feit dat uitsluitend de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen nieuwe activiteiten/ontwikkelingen hebben plaatsgevonden en zullen plaatsvinden die meer mensen aantrekken, niet noodzakelijk geacht.

Concluderend kan worden gesteld dat niet-stationaire bronnen geen beperkingen opleveren voor deze beheersverordening.

Stationaire bronnen

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren van inrichtingen (zijnde vergunningplichtige risicovolle bedrijven).

Binnen of nabij het besluitgebied zijn de navolgende inrichtingen gelegen welke vallen onder de werkingssfeer van het Bevi:

Berner Produkten BV, Vogelzankweg 175

Berner Produkten BV te Landgraaf is een inrichting die zich bezig houdt met verkoop, transport, opslag en distributie voor zowel gevaarlijke als niet gevaarlijke stoffen. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van een PGS 15-opslag met een opslagcapaciteit van 3 keer 100 ton. Hierdoor valt de inrichting onder de werkingssfeer van het Bevi. Op basis van een in 2008 uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse (QRA) kan het volgende worden gesteld:

– Plaatsgebonden risico:

Voor de activiteiten van Berner Producten BV zijn de risico's voor externe veiligheid dusdanig klein dat er geen 10-6 contour aanwezig is.

De minimale afstand van de opslagvoorziening(en) tot (beperkt) kwetsbare objecten bedraagt conform Revi, met het oog op bereikbaarheid van de opslagplaats bij brand en het voorkomen van brandoverslag, 20 meter. Deze afstand is op de verbeelding weergegeven.

– Groepsrisico:

De risico's voor de externe veiligheid zijn dermate klein dat er geen dodelijke slachtoffers buiten de inrichting zullen vallen als gevolg van de activiteiten van Berner Producten BV. Hierdoor kan gesteld worden dat er geen groepsrisico aanwezig is.

Fresh Valley, Vogelzankweg 245

Fresh Valley is een inrichting die zich bezig houdt met het verpakken van convenience producten. Fresh Valley is in staat om grote volumes te verpakken en kunnen ook opslag en orderpicking voor de klant verzorgen. Voor deze bedrijfsvoering beschikt de inrichting over een ammoniakkoelinstallatie met 2.140 kg ammoniak welke onder de werkingssfeer van het Bevi valt.

– Plaatsgebonden risico:

Op basis van de geraadpleegde landelijke risicokaart en de Revi blijkt dat er geen 10-6 contour aanwezig is. Het plaatsgebonden risico rondom de koelinstallatie is kleiner dan 10-6 per jaar en er hoeft derhalve geen afstand tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten in acht te worden genomen, onderscheidenlijk daar geen rekening mee behoeft te worden gehouden.

– Groepsrisico:

Op basis van de geraadpleegde landelijke risicokaart en de Revi blijkt dat de grens van het invloedsgebied niet relevant is. Het groepsrisico, de mogelijkheden voor rampbestrijding en de mate van zelfredzaamheid van de bevolking behoeven niet te worden verantwoord.

LPG-tankstation, Brunssummerweg 140

Nabij het besluitgebied is aan de Brunssummerweg 140 een LPG-tankstation gelegen. De plaatsgebonden risicocontouren van dit tankstation (vulpunt 45 meter, tank 25 meter en afleverzuil 15 meter) reiken niet tot in het onderhavige besluitgebied.

Daarnaast zijn er in het besluitgebied de volgende inrichtingen/ objecten aanwezig waarbij het aspect externe veiligheid relevant is:

Lastraga, Reeweg 116

Het bedrijf aan de Reeweg 116 is een inrichting ten behoeve van het opslaan van gassen annex lastechnische groothandel.

Op basis van de geraadpleegde landelijke risicokaart blijkt dat er een 10-6 contour van 20 meter aanwezig is. Deze afstand dient in acht te worden genomen tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze afstand is op de verbeelding weergegeven.

Nutsvoorziening, Reeweg nabij 88

Op basis van de geraadpleegde landelijke risicokaart blijkt dat er een 10-6 contour van 15 meter rond het gasdistributiegebouw aanwezig is. Deze afstand dient in acht te worden genomen tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze afstand is op de verbeelding weergegeven.

Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige beheersverordening.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor de verschillende bedrijven op het bedrijventerrein is de bedrijfscategorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten uit de brochure Bedrijven en milieuzonering bepaald. De staat van bedrijfsactiviteiten wordt veelal gebruikt als centraal instrument om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een bedrijventerrein te regelen. Daarnaast kan door het hanteren van een staat van bedrijfsactiviteiten tot een differentiatie in de aard van de bedrijvigheid worden gekomen.

De toelaatbaarheid van bedrijfswoningen is mede afhankelijk van de toegelaten bedrijfsactiviteiten. Bedrijfswoningen zijn over het algemeen niet toelaatbaar bij de aanwezigheid van bedrijven uit categorie 4 en hoger. Andersom zijn deze bedrijven niet zonder meer toelaatbaar bij de aanwezigheid van bedrijfswoningen.

In het gebied liggen bedrijfswoningen en reguliere woningen. Om probleemsituaties rond bedrijfswoningen zoveel mogelijk te voorkomen worden op het bedrijventerrein op locaties waar bedrijven uit de categorie 4 en hoger zijn toegestaan, geen nieuwe bedrijfswoningen (planologisch-juridisch) toegelaten en wordt bij de zonering voor categorie 4-bedrijven rekening gehouden met de aanwezige bedrijfswoningen. Bestaande bedrijfswoningen blijven gehandhaafd.

Bedrijven uit categorie 3 en 4 kunnen in principe op 100 m [cat. 3.1 echter 50 m] respectievelijk 300 m van burgerwoningen worden toegelaten. Deze genoemde afstanden betreffen niet een harde maat, maar een eerste indicatie te hanteren bij zuivere woongebieden. Van deze indicatieve afstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Binnen de beheersverordening wordt onderscheid gemaakt in de volgende bedrijfsbestemmingen: Bedrijf – Bedrijf 1, Bedrijf – Bedrijf 2, Bedrijf – Bedrijf 3 en Bedrijf – Bedrijf 4. In hoofdstuk 5 worden deze bestemmingen nader toegelicht. De reguliere woningen die gezien hun ligging niet gehandhaafd kunnen worden, liggen binnen de bestemming Bedrijf – Bedrijf 3. Deze woningen zijn gelegen aan de Vogelzankweg en aan de Reeweg (gedeelte van de woningen aan de Reeweg die ten westen van de Sperwerweg zijn gelegen). Volledigheidshalve wordt vermeld dat de woningen aan de Reeweg ten oosten van de Sperwerweg wel gehandhaafd blijven. Hier is door middel van zonering van de maximaal toe te laten milieucategorie van bedrijven mogelijk om tot

een dusdanige inrichting te komen dat de functies wonen en bedrijven niet met elkaar conflicteren.

In de beheersverordening is voor de reguliere woningen die niet gehandhaafd kunnen worden een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om de gronden waar de reguliere woningen op liggen te ontwikkelen als bedrijventerrein. Bij de regeling in deze beheersverordening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regeling uit het (huidige) bestemmingsplan Abdissenbosch.

Het onderscheid tussen de verschillende bedrijfsbestemmingen is ingegeven vanuit een ruimtelijke zoneringsgedachte om de mogelijke effecten van bedrijven naar omringende milieugevoelige objecten (denk aan woonbebouwing) zo veel mogelijk uit te sluiten c.q. te beperken. Dit resulteert in een interne zonering van het bedrijventerrein op de verbeelding waarbij de bestemming Bedrijf – Bedrijf 2 (met de minst zware milieucategorieën) gesitueerd is aangrenzend aan de woongebieden zoals de woonbebouwing van Abdissenbosch en Parkheide.

De bestemming Bedrijf – Bedrijf 1 (zwaardere milieucategorieën) is dusdanig geprojecteerd op de verbeelding dat hiervan geen milieu-effecten de grens van het bedrijventerrein zullen overschrijden. Overigens worden in milieuvergunningen voor bedrijven van de zwaardere milieucategorie stringente voorschriften opgenomen (ten aanzien van o.a. bron- en beheersgerichte maatregelen en voorzieningen) om negatieve effecten te voorkomen op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woonwijken. Binnen de bestemming Bedrijf – Bedrijf 2 zijn enkele bedrijven gesitueerd met milieucategorie 3.2. Het betreft bedrijven welke onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit vallen. Op basis van de milieucategorie 3.2 zou een afstand van 100 m moeten worden aangehouden tot woongebieden. Zoals reeds hierboven aangegeven betreft het een indicatieve richtafstand en mede gezien het feit dat het Activiteitenbesluit stringente voorschriften bevat om milieuoverlast voor de omgeving te voorkomen, dan wel zoveel mogelijk te beperken, kunnen deze bedrijven alsnog afgestemd worden op hun locatie.

Daarnaast is binnen de bestemming Bedrijf – Bedrijf 1 aan de Sperwerweg 9-11 en Valkweg 28 een bedrijf gelegen met milieucategorie 4.2. De richtafstand wordt overeenkomstig de VNG-publicatie bepaald door de geluidproductie van het bedrijf. Voor het betreffende bedrijf is recentelijk een milieuvergunning verleend waarbij de door het bedrijf veroorzaakte geluidsbelasting op de omgeving in kaart is gebracht in een akoestisch rapport HL.C7611.R01 d.d. december 2010 opgesteld door DHV BV. De representatieve bedrijfssituatie is in voornoemd akoestisch rapport nauwkeurig beschreven. De zonebeheerder heeft verklaard dat de berekende geluidimmissie, gecumuleerd met de geluidimmissie van de overige op het industrieterrein gevestigde inrichtingen, past binnen de beschikbare geluidruimte voor het betreffende industrieterrein. Op basis van de binnen het bedrijf gebezigde productieprocessen is het aannemelijk dat deze gevolgen zouden kunnen hebben voor de geurbelasting op de omgeving. Op basis van de hindersystematiek uit de NeR en de uitgevoerde geuronderzoeken bij het bedrijf volgt dat bij de aaneengesloten woonbebouwing voldaan moet worden aan een geurconcentratie van 0,5 OUE/m³ en bij verspreid liggende woningen aan een geurconcentratie van 1,5 OUE/m³. In de voorheen geldende milieuvergunning is een geurimmissie eis van 0,5 ge/m³ ofwel 0,3 OUE/m³ als 98 percentiel bij de aaneengesloten bebouwing. Uit de resultaten van het geuronderzoek blijkt dat bij zowel de aaneengesloten woonbebouwing als bij de verspreid liggende woningen kan worden voldaan aan de gestelde geurconcentratiewaarde als 98-percentielwaarde. Daarnaast is een maximale emissieduur opgenomen voor de bak- en braadlijnen. Tenslotte zijn voorschriften

opgenomen ten behoeve van de aanwezige ontgeuringsinstallatie en het borgen van de goede werking daarvan. Kortom, gezien de reeds hierboven aangegeven stringente vergunningvoorschriften welke zijn voorgeschreven om negatieve effecten voor de woonomgeving te voorkomen kan de huidige locatie gehandhaafd blijven en is de situering van het bedrijf nabij de woonbebouwing te verantwoorden. Aan de Sperwerweg is een bedrijf geografisch zowel gelegen binnen de bestemming Bedrijf – Bedrijf 1 als Bedrijf – Bedrijf 2. Deze tweedeling in de bedrijfsbestemming is ingegeven door het vigerende bestemmingsplan en de hierin opgenomen interne zonering. Door de expansie van het bedrijf door de jaren heen is de onderhavige situatie ontstaan. Echter gezien de bedrijfsvoering binnen het bedrijf en de te verwachten milieugevolgen is de tweedeling te verantwoorden. Immers de milieubelastende activiteiten vinden met name plaats binnen de bestemming Bedrijf – Bedrijf 1.

Op de verbeelding zijn bij een aantal functies zoneringen weergegeven in verband met externe veiligheidsaspecten dan wel andere milieuhygiënische aspecten, zoals bijvoorbeeld geur.

4.2 Waterparagraaf

De gemeente Landgraaf valt in de zin van watersaangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 (vastgesteld door het waterschapsbestuur d.d. 29 september 2009) en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Eén van de beleidsterreinen die in dit document aan de orde komt is het stedelijk waterbeheer. Gemeenten hebben op basis van het provinciale beleid een verantwoordelijkheid om duurzaam om te gaan met hemelwater. In het Provinciaal Waterplan Limburg is opgenomen dat maximaal afgekoppeld wordt, mits doelmatig. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd: hergebruik – infiltratie in de bodem – afvoer naar oppervlaktewater – afvoer naar de riolering. Bij afvoer via de riolering wordt de voorkeur gegeven aan een verbeterd gescheiden stelsel. Afkoppelen van verhard oppervlak levert de nodige voordelen op, zoals minder riooloverstortingen, een betere werking van zuiveringsinstallaties, een natuurlijker afvoerregime van de beken, aanvulling van het grondwater en een vermindering van kosten door schoon hemelwater niet meer te transporteren en te zuiveren. Afhankelijk van de lokale mogelijkheden, aard en gebruik van het oppervlak en mogelijke verontreinigingen, wordt bepaald wat de meest duurzame oplossing is voor de afvoer van het hemelwater. Zo gelden voor industrieterreinen andere oplossingen dan voor woonwijken. In de stroomgebiedsvisies zijn op basis van beek- en vochtige-natuurdoelstellingen gebieden aangewezen waar in bestaand stedelijk gebied prioriteit aan het afkoppelen en infiltreren gegeven dient te worden. Voor het afkoppelen van bestaande bebouwing zijn maatwerkoplossingen nodig. Deze maatregelen kunnen bij ruimtelijke plannen worden verankerd in de watertoets.

Watertoets

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de

watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

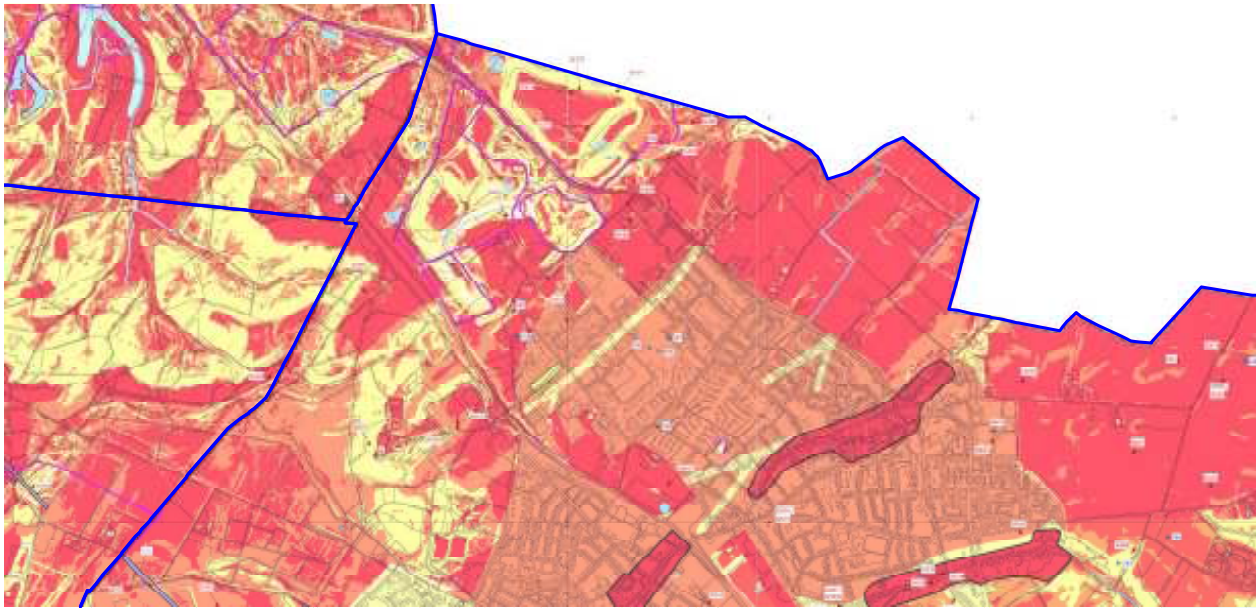
Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen en vergelijkbare ruimtelijke documenten te worden ingediend bij het watertoetsloket indien het plan meer behelst dan enkel een interne functiewijziging en het plan gelegen is in of nabij een kanaal, het rivierbed van de Maas, een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied, zuiveringstechnische werken, primaire waterkeringen, primaire oppervlaktewateren, inundatiezones of droogdalen. Een watertoets is eveneens noodzakelijk indien er lozing van (regen)water op oppervlaktewateren plaatsvindt, bij de toepassing van diepte-infiltratie en wanneer het verhard oppervlak van de nieuwbouw meer dan 1.000 m² bedraagt. Het plan betreft een beheerplan, waardoor deze geen invloed heeft op de (bestaande) waterhuishouding in het plangebied. Aangezien in een beheersverordening geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is in dit verband geen specifieke watertoets aan de orde.

4.3 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische resten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen veelal een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Archeologische Beleidsadvieskaart Landgraaf

Volgens de archeologische beleidskaart zijn binnen het plangebied gronden gelegen met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Op de onderstaande kaartuitsnede is het besluitgebied te zien.



Regionale archeologische beleidskaart

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Landgraaf (zie bovenstaande afbeelding) geldt een archeologische onderzoeksplicht voor die initiatieven groter dan 2.500 m² en/of minder dan 50 meter van een vindplaats en waarvoor de bodem dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld moet worden geroerd. De beheersverordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Op basis van dit gegeven is archeologisch vervolgonderzoek niet aan de orde. Gelet op de archeologische verwachtingswaarde, is door middel van het besluitvlak Waarde – Archeologie aan de gronden een vergunningsplicht gekoppeld.

4.4 Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen. Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van)

beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plan- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Omdat de beheersverordening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is vervolgonderzoek in het kader van de Flora- en faunawet niet aan de orde.

4.5 Kabels en leidingen

Voor onderhavig plan is een Klic-melding uitgevoerd. In het plangebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig welke dienen te worden voorzien van een planologische bescherming op basis van deze beheersverordening. De diverse leidingen zijn allen voorzien van een passende (dubbel)bestemming, waarin de belangen van de betreffende leiding(en) prevaleren. Indien men grondbewerkingen binnen deze (dubbel)bestemmingen wil uitvoeren, dient vooraf de leidingbeheerder daarover te worden gehoord. Hiermee zijn de belangen van de leidingen voldoende gewaarborgd in onderhavige beheersverordening.

5. Planopzet

5.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan deze beheersverordening ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

De voorliggend beheersverordening is er op gericht de bestemming op de gronden in de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied te actualiseren.

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een (digitale) verbeelding en de regels die tezamen de beheersverordening vormen. Een beheersverordening is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in een beheersverordening het beheer van het gebied overeenkomstig bestaand gebruik geregeld. Er zijn geen wettelijke eisen aan de inhoud dan wel planvorm van een beheersverordening. Voor de opzet en inrichting van de regels en de verbeelding van deze beheersverordening is aangesloten bij het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008, het Besluit ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 en de RO-standaarden 2008. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2008, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, teneinde eenduidigheid in de gemeentelijke plannen (bestemmingsplannen dan wel beheersverordeningen) te creëren. Daarnaast is aangesloten bij het Handboek Bestemmingsplannen van de Gemeente Landgraaf

Deze beheersverordening bestaat uit een verbeelding en regels, welke vergezeld gaan van een toelichting waarin de verordening en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een beheersverordening zoals bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0882.BVINDUABDISBOS01001-VG01.

5.2.2 Verbeelding

De beheersverordening bevat een verbeelding met daarop aangegeven de grens van het besluitgebied. Daarbinnen zijn de besluitvlakken, bouwvlakken en besluitsubvlakken aangegeven op een topografische/kadastrale ondergrond.

De bestemming en beheer van de gronden gelegen binnen de grens van het besluitgebied is geregeld binnen de beheersverordening. Het besluitgebied is een weergave van het plangebied. Het besluitvlak is de in een beheersverordening gebezigde term voor een bestemming. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de gebouwen opgericht mogen worden.

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:1000 en bestaat uit twee deelgebieden.

5.2.3 Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een artikel met begripsbepalingen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Getracht is zoveel mogelijk van toepassing zijnde begrippen op te nemen. Daar waar geen begripsbepaling is opgenomen dient aangesloten te worden bij hetgeen daaronder onder het normale spraakgebruik wordt verstaan. In het tweede artikel is de wijze van meten opgenomen waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2008, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen en is aansluiting gezocht bij de modelregels van onze gemeente.

Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken

In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke besluitvlakken neergelegd. Bij de invulling van de besluitvlakken geldt de volgende structuur:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlakken en overige regels;
- nadere eisen: hierin wordt de mogelijkheid geboden tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: hierin wordt de mogelijkheid geboden om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten aanzien van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden: deze bepaling geeft aan voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal regels van een algemeen karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een beheersverordening. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels, een algemene bevoegdheid tot afwijken, procedureregeling en overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels van dat plan. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd, maar de afwijking mag niet worden vergroot. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald. Dit is de officiële benaming van de regels van het plan.

5.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In deze paragraaf worden de binnen het plangebied gelegen besluitvlakken, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de regels besluitvlakken, afzonderlijk besproken. In het besluitgebied zijn de volgende besluitvlakken aanwezig:

Besluitvlak 'Bedrijf – Bedrijf 1' (enkelbestemming)

In het besluitgebied is een onderscheid gemaakt in de ter plaatse toegestane bedrijvigheid. Daarbij is aansluiting gezocht bij de VNG-bedrijvenlijst. In het gebied waarop het besluitvlak 'Bedrijf – Bedrijf 1' rust zijn de hoogste bedrijfscategorieën toegestaan, bedrijven van categorie 3.1 tot en met categorie 4.1. In het gebied is het bedrijf ALPRO aanwezig, dit bedrijf kent een hogere bedrijfscategorie dan toegestaan. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan daartegen echter geen belemmeringen. Derhalve is op deze locatie categorie 4.2, zoals opgenomen in de bedrijvenlijst, toegestaan waarbij deze lijst enkel de aan de orde zijnde categorie 4.2 bevat. Daarmee wordt uitgesloten dat andere categorie 4.2 bedrijven zich ter plaatse kunnen vestigen. Verder zijn in het besluitgebied diverse bedrijven aanwezig waar ingevolge de inventarisatie bedrijvigheid in een lagere bedrijfscategorie dan de toegelaten bedrijfscategorie plaatsvindt. Deze bedrijvigheid wordt geacht onder het overgangsrecht behorende bij de verordening te vallen omdat het niet wenselijk is de toegestane bedrijfscategorieën naar beneden bij te stellen. Deze bedrijven worden geacht zich binnen het besluitvlak 'Bedrijf – Bedrijf 2' te vestigen om zo de opbouw en milieutechnische onderbouwing van het industrieterrein te waarborgen. In het besluitgebied is op diverse locaties detailhandel aanwezig waarbij dit niet kan worden aangemerkt als een ondergeschikte functie. Voor deze bestaande detailhandelsbedrijven wordt verwezen naar een opgenomen bijlage waarin is aangegeven waar detailhandel aanwezig is en welke vorm van detailhandel. Enkel de daar genoemde vorm van detailhandel is toegestaan op het specifiek genoemde perceel. Verder zijn in het gebied een boerenbondwinkel en bouwmarkt aanwezig, deze zijn met een specifiek vlak aangeduid. Op het bedrijventerrein is geen andere bouwmarkt of boerenbondwinkel toegestaan.

In het gebied zijn bedrijfswoningen aanwezig. Binnen dit besluitvlak is aangegeven dat alleen bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen is niet mogelijk. De aanwezigheid van deze woningen is geïnventariseerd en als bijlage bij de toelichting

op deze verordening opgenomen. Onder bestaande bedrijfswoningen worden de daar genoemde woningen bedoeld.

Binnen dit besluitvlak mogen gebouwen worden opgericht binnen de aangeduide bouwvlakken. Voor wat betreft de bouwhoogte en het bebouwingspercentage is aansluiting gezocht bij het voorheen vigerende bestemmingsplan. Voor de bedrijfswoningen gelden separate bouwregels. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen buiten het bouwvlak worden opgericht, ook daarbij is aangesloten bij voorheen geldende bestemmingsplan.

Besluitvlak 'Bedrijf – Bedrijf 2' (enkelbestemming)

In het besluitgebied is een onderscheid gemaakt in de ter plaatse toegestane bedrijvigheid. Daarbij is aansluiting gezocht bij de VNG-bedrijvenlijst. In het gebied waarop het besluitvlak 'Bedrijf – Bedrijf 2' rust zijn de bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.1 toegestaan. In het besluitgebied zijn diverse bedrijven aanwezig waar ingevolge de inventarisatie bedrijvigheid in een hogere bedrijfscategorie dan de toegelaten bedrijfscategorie plaatsvindt. Deze bedrijvigheid is op de verbeelding opgenomen met een besluitsubvlak. Tegen deze bedrijvigheid bestaat vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaar op de betreffende locaties. In het besluitgebied is op diverse locaties detailhandel aanwezig waarbij dit niet kan worden aangemerkt als een ondergeschikte functie. Voor deze bestaande detailhandelsbedrijven wordt verwezen naar een opgenomen bijlage waarin is aangegeven waar detailhandel aanwezig is en welke vorm van detailhandel. Enkel de daar genoemde vorm van detailhandel is toegestaan op het specifiek genoemde perceel. Ook een sportvereniging in het besluitgebied gevestigd, deze is met een specifiek vlak aangeduid. In het gebied zijn bedrijfswoningen aanwezig. Binnen dit besluitvlak is aangegeven dat alleen bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen is niet mogelijk. De aanwezigheid van deze woningen is geïnventariseerd en als bijlage bij de toelichting op deze verordening opgenomen. Onder bestaande bedrijfswoningen worden de daar genoemde woningen bedoeld.

Binnen dit besluitvlak mogen gebouwen worden opgericht binnen de aangeduide bouwvlakken. Voor wat betreft de bouwhoogte en het bebouwingspercentage is aansluiting gezocht bij het voorheen vigerende bestemmingsplan. Voor de bedrijfswoningen gelden separate bouwregels. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen buiten het bouwvlak worden opgericht, ook daarbij is aangesloten bij voorheen geldende bestemmingsplan.

Besluitvlak 'Bedrijf – Bedrijf 3' (enkelbestemming)

De percelen waarop ingevolge het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijfsdoeleinden, toekomstige ontwikkeling' rust, hebben in deze verordening het besluitvlak Bedrijf – Bedrijf 3 gekregen. Daarbinnen wordt bedrijvigheid mogelijk gemaakt in twee categorieën, aansluitend bij de omliggende bedrijvigheid en qua categorie daarop afgestemd. In het gebied zijn bedrijfswoningen aanwezig. Binnen dit besluitvlak is aangegeven dat alleen bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen is niet mogelijk. De aanwezigheid van deze woningen is geïnventariseerd en als bijlage bij de toelichting op deze verordening opgenomen. Onder bestaande bedrijfswoningen worden de daar genoemde woningen bedoeld.

Binnen dit besluitvlak mogen gebouwen worden opgericht binnen de aangeduide bouwvlakken. Voor wat betreft de bouwhoogte en het bebouwingspercentage is aansluiting gezocht bij het voorheen vigerende bestemmingsplan. Voor de bedrijfswoningen gelden separate bouwregels. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen buiten het bouwvlak worden opgericht, ook daarbij is aangesloten bij voorheen geldende bestemmingsplan.

Besluitvlak 'Bedrijf – Bedrijf 4' (enkelbestemming)

In het besluitgebied is het bedrijf SBL-plus aanwezig. Aan dit bedrijf is een separate besluitvlak toegekend teneinde de huidige planologische rechten te kunnen behouden. Ter plaatse zijn bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.1 toegestaan. Met name afwijkend ten opzichte van het besluitvlak 'Bedrijf – Bedrijf 2' is de specifieke detailhandelsmogelijkheid en daartoe opgenomen binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Binnen dit besluitvlak mogen gebouwen worden opgericht binnen de aangeduide bouwvlakken. Voor wat betreft de bouwhoogte en het bebouwingspercentage is aansluiting gezocht bij het voorheen vigerende bestemmingsplan. Voor de bedrijfswoningen gelden separate bouwregels. Ook kunnen bijgebouwen worden opgericht in het daartoe opgenomen vlak. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen buiten het bouwvlak worden opgericht, ook daarbij is aangesloten bij voorheen geldende bestemmingsplan.

Besluitvlak Bedrijf – Nutsvoorziening (enkelbestemming)

In het besluitgebied zijn twee nutsvoorzieningen aanwezig, een gasontvangststation en een slibwateronttrekkingsinstallatie. Deze zijn met een besluitsubvlak op de verbeelding aangeduid. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Besluitvlak 'Groen' (enkelbestemming)

Structureel groen dient behouden te blijven in het plangebied. Hieraan is in de beheersverordening de bestemming 'Groen' toegekend. Dit gebied dient als buffer tussen het industrie- en woongebied. Binnen het gebied ligt de nadruk op groen, groenvoorzieningen en diverse voorzieningen voor dagrecreatie, maar zijn tevens fiets- en voetpaden toegestaan, alsmede doeleinden van openbaar nut als ondergeschikte doeleinden. Daarnaast is in dit gebied een geluidswal aanwezig van circa 6,5 meter welke thans ook planologisch wordt verankerd. Ook wordt ruimte geboden aan waterhuishoudkundige voorzieningen. In het gebied rondom de slibwateronttrekkingsinstallatie (achter de woningen aan de Reeweg) is een besluitsubvlak toegekend ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, aansluitend bij het feitelijke gebruik.

Binnen het besluitvlak mogen geen gebouwen worden opgericht, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Besluitvlak 'Maatschappelijk – Begraafplaats' (enkelbestemming):

In het gebied is een begraafplaats gelegen. Binnen dit besluitvlak mogen beperkt gebouwen worden opgericht, namelijk met een maximale oppervlakte van 30 m². Daarnaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Besluitvlak 'Natuur' (enkelbestemming)

Het besluitgebied bevat enkele gronden waarop, conform het vigerende plan een natuurbestemming is toegekend met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Op deze gronden mag niet gebouwd worden, behoudens beperkte voorzieningen zoals een zitbank, schuilgelegenheid.

Besluitvlak 'Sport' (enkelbestemming)

In het besluitgebied is een voetbalvereniging aanwezig. De gronden welke daarvoor in gebruik zijn, hebben het besluitvlak 'Sport'. De kantine bij deze vereniging is met een separaat besluitsubvlak opgenomen. Binnen het daartoe opgenomen bouwvlak kan een kantine worden opgericht. Voor wat betreft de bouwhoogte en het bebouwingspercentage is aangesloten bij het vigerende plan.

Besluitvlak 'Verkeer' (enkelbestemming)

Verkeervoorzieningen zijn noodzakelijk in verband met de verkeersafwikkeling van het gebied. Wegen worden gebruikt voor doorgaand verkeer en voor de ontsluiting van het gebied. Het beleid is primair gericht op de voorzieningen voor het bewegend en stilstaand wegverkeer hebben de prioriteit boven de andere genoemde doeleinden. De nuts-, groen- en infiltratievoorzieningen nemen een ondergeschikte plaats in qua situering en omvang. Bebouwing is uitsluitend toegestaan ten dienste van de verkeersfunctie.

Besluitvlak 'Wonen' (enkelbestemming)

Aan de woningen welke in het geldende plan een woonbestemming hebben, is thans het besluitvlak 'Wonen' toegekend. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de typen woningen. In dit gebied is een zorgboerderij aanwezig, deze is met een besluitsubvlak aangeduid. Ook is op enkele locaties detailhandel aanwezig, daarvoor geldt dat alleen bestaande detailhandel, conform de daartoe opgenomen bijlage, mogelijk is. Binnen dit besluitvlak mogen zowel gebouwen, bijgebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Daartoe gelden onze standaard-regels voor woningen. De bouwmogelijkheden zijn verbonden aan het type woning.

Besluitvlak 'Wonen – Woonwagendstandplaats' (enkelbestemming)

In het besluitgebied is een woonwagendlocatie aanwezig. Voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden is zoveel mogelijk aangesloten bij vigerende bestemmingsplan. Op deze locatie zijn naast woonwagens, ook woningen aanwezig. Daartoe is de regeling opgenomen dat bestaande woningen zijn toegestaan. Op deze gronden mogen hoofdgebouwen en daarbij behorende bijgebouwen en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht. Op de verbeelding is het aantal toegestane wooneenheden aangeduid.

Besluitvlak 'Leiding – Gas' (dubbelbestemming)

In het besluitgebied is een ondergrondse hogedrukgasleiding gelegen. Om de belangen van deze leiding afdoende te waarborgen, is hiervoor een goede regeling in de beheersverordening noodzakelijk. De zakelijke rechten van de leidingbeheerder gelden voor een strook van vijf meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Binnen deze strook is het niet toegestaan om grondwerkzaamheden uit te voeren, te bouwen of beplanting aan te brengen zonder voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder. Met het besluitvlak 'Leiding – Gas' worden de

belangen van de leiding juridisch geregeld en geldt een vergunningplicht voor voornoemde activiteiten.

Besluitvlak 'Leiding – Riool' (dubbelbestemming)

Er is een ondergrondse leiding ten behoeve van de rioolwaterzuivering in het plangebied gesitueerd. Ook voor deze leiding geldt dat de belangen ervan beschermd dienen te worden en dat bij bepaalde activiteiten in een strook aan weerszijden van de hartlijn van de leiding vooraf de betreffende leidingbeheerder gehoord dient te worden. Hier geldt eveneens een vergunningplicht voor deze activiteiten.

Besluitvlak 'Leiding – Water' (dubbelbestemming)

Er is een ondergrondse slibtransportleiding waterleiding in het plangebied gesitueerd. Ook voor deze leiding geldt dat de belangen ervan beschermd dienen.

Besluitvlak Waarde–Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart zijn binnen het plangebied gronden gelegen met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gronden gelden aanvullende regels. Het betreft dan met name beperkingen aan grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld, voor zover het werkzaamheden betreft over een aaneengesloten oppervlakte van 2.500 m² of meer en/of op een afstand van 50 meter of minder van een archeologische vindplaats. Voorafgaand aan dergelijke grondwerkzaamheden dient een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verkregen te worden. Hieraan kan de voorwaarde worden gesteld dat uit archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden in het geding zijn. Door middel van het besluitvlak Waarde – Archeologie wordt deze vergunningsplicht aan de betreffende gronden gekoppeld.

5.2.5 Bijlagen

Bij de regels zijn vier bijlagen opgenomen, te weten:

Bijlage 1: Bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis

Bijlage 2: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3: Overzicht detailhandel

Bijlage 4: Parkeernota Landgraaf 2008

Bijlage 1 geeft een overzicht van beroepen en bedrijven die vallen onder de bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis.

Bijlage 2 geeft de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten weer.

Bijlage 3 bevat een overzicht van de in het besluitgebied aanwezige detailhandel.

In bijlage 4 is de parkeernota van de gemeente Landgraaf opgenomen zoals die geldt bij vaststelling van de beheersverordening, daarin zijn ook de parkeernormen opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situaties een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn. De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

De gemeente kan afzien van het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

De beheersverordening bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Het betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. Voor het plangebied wordt de bestaande situatie opnieuw geregeld. Er worden geen directe nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Aan deze beheersverordening hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden gekoppeld. Deze beheersverordening heeft geen financiële consequenties, de economische uitvoerbaarheid is derhalve gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet, gelet op het karakter van dit instrument, niet in grote c.q. ingrijpende veranderingen, waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. In het kader van het voortraject is een uitgebreide veldinventarisatie gedaan binnen het gebied, waarbij het huidige gebruik nader is bekeken. Deze veldinventarisatie vormt samen met de vigerende plannen de basis voor deze beheersverordening. Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat er geen wezenlijke veranderingen voor de komende planperiode worden verwacht.

6.2.1 Beheersverordeningsprocedure

Voor de beheersverordening is geen specifieke wettelijke procedure voorgeschreven. De gangbare vaststellingsprocedure omtrent verordeningen is in het kader van deze beheersverordening aan de orde. De gemeenteraad is ingevolge de Wro bevoegd gezag om de beheersverordening vast te stellen.

6.2.2 Vooraankondiging

Op grond van het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan of structuurvisie voor te bereiden, waarbij sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen, daarvan kennis te geven. In dit geval is sprake van een beheersverordening. De wettelijke bepaling ex art. 1.3.1 is dan ook niet aan de orde.

6.2.3 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het beheersmatige karakter van deze verordening, waarbij geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zijn geen belangen van andere besturen dan wel diensten in het geding. Het voeren van vooroverleg is derhalve niet aan de orde.

6.2.4 Inspraak

Gelet op het beheersmatige karakter van deze verordening, waarbij geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is ervoor gekozen om geen inspraak te verlenen op basis van de Inspraakverordening. Deze beheersverordening is bedoeld om het verouderde planologische regime te actualiseren, zonder dat daarbij nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Gelet op het bestendigen van bestaande planologische rechten, is geen sprake van een onevenredige benadeling van belanghebbenden. Inspraak hoeft dan ook niet aan de orde te zijn.

6.2.5 Vaststelling en rechtsbescherming

De raad is – ingevolge artikel 3.1 juncto artikel 3.38 lid 1 Wet ruimtelijke ordening – bevoegd gezag omtrent de vaststelling van de beheersverordening. De beheersverordening wordt na vaststelling via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld aan een ieder. Tegen de vaststelling van een beheersverordening staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geen bezwaar of beroep open.

7. Handhavingsparagraaf

Een belangrijk aspect hierbij de handhaving en het toezicht op de naleving van de beheersverordening. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in de verordening opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In deze beheersverordening is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid, hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van de verordening. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen zonder deze strijdigheid weg te nemen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van de beheersverordening worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.